

## ALLEGATO C

a deliberazione consiliare n. 18 del 10 giugno 2024

*PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI n. 2 (P.A.G. 2) e relativo PIANO GUIDA*

*CONVENZIONE TRA COMUNE E LOTTIZZANTI: INDICAZIONI, CONDIZIONI DI ESECUZIONE*

*ED OBBLIGHI A CARICO DEI LOTTIZZANTI*

### PREMESSO CHE:

il **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)** del Comune di Aldeno definisce le aree residenziali che necessitano della formazione di piani attuativi.

Il P.R.G. per il **Piano Attuativo a fini generali n. 2**, denominato in sigla **P.A.G. 2**, prende in considerazione un territorio di circa **34.006** mq localizzato nella zona ad est dell'abitato, lungo la tangenziale SP90 e prescrive per esso la conversione in area residenziale, fornendo parametri urbanistici.

Con **deliberazione n. 2 del 20/2015** il Consiglio comunale ha approvato in seconda lettura il Piano Attuativo generale PAG 2, con il quale dava attuazione alla suddetta previsione.

Nel PAG2, tenuto conto del **Piano Guida** approvato con **determinazione n. 71 del 18 settembre 2020** del Commissario Straordinario nonché delle successive varianti, approvate in via definitiva dal Consiglio comunale con delibera n. **22 del 20 settembre 2023** e n. **17 del 10 giugno 2024**, è prevista la potenzialità edificatoria pari al limite complessivo massimo di **mc 48.885** (quarantottomilaottocentottantacinque), comprensivo dell'aumento del 6% concesso dal Comune sulla volumetria originaria di mc 46.118.

Il **progetto definitivo** delle opere di urbanizzazione è stato consegnato dal professionista incaricato, ing. Renato Callegari, nel mese di settembre 2022 nell'importo aggiornato - con applicazione del prezzario provinciale 2024 pari a complessivi Euro 841.673,85 (Euro 651.427,84 per lavori ed Euro 190.246,01 per somme a disposizione) e approvato con delibera consiliare n. 18 del 10 giugno 2024. Tale progetto, che modifica quello approvato con la citata delibera consiliare n. 2/2015, deve intendersi conosciuto e accettato dai lottizzanti e costituisce parte integrante e sostanziale delle convenzioni di lottizzazione.

In base a tali risultanze è stato redatto un **prospetto (ALLEGATO B alla delibera consiliare nr 18 del 10 giugno 2024) che ha individuato i costi a carico dei lottizzanti**, pro quota, approvato con la citata delibera consiliare n. 18/2024, in quanto spetta interamente ai medesimi la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dell'intera area del piano e in relazione al suddetto obbligo essi sono tenuti a finanziare l'intero costo delle opere di urbanizzazione, ripartendone il costo tra di loro in ragione della cubatura generata dalla superficie edificabile posseduta, dedotto il 32,19% sopra richiamato;

### CONSIDERATO INOLTRE CHE:

- la nuova suddivisione in ambiti, sopra richiamata, consente di attivare l'urbanizzazione per ogni singolo ambito;
- le opere suddette debbono essere realizzate entro il termine di scadenza del Piano attuativo, stabilito per il giorno **20 marzo 2025**, salvo specifica motivata proroga deliberata dal consiglio comunale;
- ai lottizzanti è riconosciuta, ai sensi di legge, la riduzione di un terzo del contributo di concessione che dovrà essere versato dai medesimi al Comune in ragione dei volumi realizzati, riduzione ampiamente compensata dagli oneri posti a carico dei singoli lottizzanti per l'esecuzione a loro spese delle opere di urbanizzazione;

- i lottizzanti debbono prestare le necessarie garanzie finanziarie, mediante idonea fideiussione bancaria corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione primaria poste a loro carico, in base al prospetto di cui sopra.

Ai fini della stipulazione delle **convenzioni di lottizzazione**, tali atti dovranno essere redatti secondo le seguenti:

### LINEE GUIDA.

1. L'utilizzo delle aree situate all'interno dei confini del PIANO GUIDA del PAG 2 del Comune di Aldeno è effettuato in sintonia con le generali disposizioni della legge urbanistica provinciale (L.P. n. 15/2015) e delle altre norme in materia, in accordo con gli articoli 4, 9, 10 delle Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale e, più in particolare, secondo le specifiche norme di attuazione del vigente PAG 2 nonché secondo le prescrizioni degli schemi di convenzione che disciplinano i rapporti tra il Comune e i lottizzanti e specificano le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria all'interno dei singoli ambiti.
2. A titolo di **perequazione** i lottizzanti **debbono cedere gratuitamente** al Comune di Aldeno **le aree** necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, per una quota pari al 32,19% come risulta dalla specifica tabella di cui all'articolo 4 dello schema di convenzione generale approvato con delibera nr. 2/2105, che individua per ogni particella fondiaria i proprietari interessati alla cessione **e la superficie da cedere, per un totale di mq. 23.059.**

La convenzione disciplina i rapporti tra i singoli lottizzanti al fine di garantire ad ognuno la disponibilità di un lotto e di una superficie utile, depurata del 32,19 salvo diversi specifici accordi. A tale riguardo si ricimano: l'articolo 1 della convenzione approvata con deliberazione n. 2/2015, anche con riferimento agli elementi tipologici che gli edifici devono rispettare, nonché l'art. 4 relativo alla "SISTEMAZIONE PROPRIETARIA E INCIDENZA PERCENTUALE DELLA PEREQUAZIONE".

L'art. 5 del richiamato schema di convenzione definisce invece la volumetria massima costruibile per particella fondiaria in ragione dell'indice di mc 2/mq definito dal PAG2, fermo restando quanto previsto al successivo punto 3.

In sede di definizione delle convenzioni di lottizzazione, le parti concordano le modalità per garantire la cessione della quota pari al 32,19% delle proprietà, mediante conguagli o realizzazione di maggiori opere, nel caso in cui il piano di lottizzazione preveda la cessione di quote inferiori al 32,19%.

3. La distribuzione dei volumi residenziale determinati per ogni ambito secondo la "TABELLA VOLUME AMBITI" riportata al punto 4, è collocata all'interno dei singoli lotti indipendentemente dalla misura dei medesimi determinata dal tipo di frazionamento, fermo restando il rispetto degli indici urbanistici, del rapporto di copertura e dell'altezza massima stabiliti da PRG.
4. In relazione alla nuova disciplina dettata dai provvedimenti citati in premessa e richiamati negli stessi, **la cubatura che il Comune di Aldeno ha messo a disposizione dei proprietari** delle aree sottoelencate è stata **ridefinita e ripartita all'interno dei singoli ambiti** nel modo seguente "TABELLA VOLUME AMBITI":

RAPPORTO SUPERFICIE / VOLUME COSTRUIBILE		
Ambito	Mq al netto della perequazione del 32,19%	Mc costruibili complessivi (privati e comune)

		<b>maggiorati 6%</b>
<b>A</b>	11.709	24.365
<b>B</b>	4.294	9.103
<b>C</b>	4.189	8.879
<b>D</b>	2.867	6.538
<b>E</b>	Lotto saturo	
<b>Totale</b>	<b>mq. 23.059</b>	<b>mc. 48.885</b>

5. Il limite massimo di volumetria edificabile stabilito dal Piano Attuativo è inderogabile, essendo in esso già ricompreso il volume aggiuntivo costruibile a titolo di eco bonus ai sensi della L.P. n. 1/2008.
6. I lottizzanti si impegnano a dare esecuzione al Piano attuativo denominato **PAG 2**, nella parte corrispondente al proprio Ambito, cioè nell'area individuata dal Piano Guida in cui insistono le particelle di proprietà e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di competenza del proprio e, in termini monetari, degli altri Ambiti, nei limiti della propria quota di costo. I lottizzanti dichiarano di conoscere e accettare il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione previste nell'area soggetta a Piano attuativo, come redatto dall'ing. Renato Callegari, e approvato con delibera consiliare n. \_\_\_ del 10 giugno 2024, che prevede una spesa complessiva di Euro 841.673,85.
7. L'importo di cui al punto precedente è posto a carico dei lottizzanti in ragione dei metri cubi loro assegnati, fermo restando che gli importi ivi indicati potranno variare in funzione dell'introduzione di un eventuale nuovo prezziario provinciale nonché essere rideterminati in ragione di eventuali modifiche progettuali che si renderanno necessarie. A tal fine il **prospetto ALLEGATO B alla delibera consiliare nr 18 del 10 giugno 2024** individua i costi a carico dei lottizzanti, pro quota, in ragione della cubatura generata dalla superficie edificabile posseduta, dedotto il 32,19% sopra richiamato.
8. I lottizzanti si obbligano a realizzare, **a totale loro cura e spese ed entro il termine massimo del 20 marzo 2025**, le opere di urbanizzazione previste nel progetto esecutivo specificamente redatto per ogni ambito, sulla base del progetto definitivo generale di cui sopra, e approvato dalla Giunta comunale. I lottizzanti si fanno carico della spesa, da rimborsare al Comune, relativa alla redazione del progetto esecutivo suddetto.
9. Il Comune di Aldeno autorizza i lottizzanti ad eseguire le opere di urbanizzazione progettualmente previste su terreno di proprietà comunale, sotto la supervisione ed il controllo del personale comunale.
10. Le opere di urbanizzazione devono essere realizzate sotto la responsabilità di un **direttore lavori**, in possesso dei necessari requisiti, nominato e retribuito dai lottizzanti pro quota. La verifica dell'esecuzione a regola d'arte dei lavori è effettuata dal Comune, che nomina a tal fine un collaudatore, a sua scelta e a spese dei lottizzanti.
11. Il Comune di Aldeno vigila sulla corretta esecuzione delle opere poste in capo ai lottizzanti. Lo svincolo totale dei fondi versati e/o delle garanzie prestate potrà avvenire solo ad avvenuto positivo collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate e una volta adempiuto agli obblighi derivanti dalla presente convenzione.

12. Le opere saranno eseguite a cura dei lottizzanti, che all'uopo sono tenuti a incaricare una impresa idonea e in possesso dei necessari requisiti, in ottemperanza a quanto prevede l'Allegato I.12 del Codice degli appalti pubblici, approvato con D.lgs. 31 marzo 2023 n. 36.
13. Le opere devono essere consegnate all'Amministrazione, per il collaudo di propria competenza, **entro il termine massimo del 20 marzo 2025**, senza necessità di rendiconto e dunque eventuali maggiori costi per dare le opere finite a regola d'arte, secondo le indicazioni del direttore dei lavori e del collaudatore, saranno a carico dei lottizzanti, come eventuali risparmi di spesa.
14. La corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e il rispetto del termine stabilito nell'articolo 5 sono garantiti dalla garanzia, prestata mediante **fideiussione bancaria**.
15. Il rilascio dei permessi di costruire o altri titoli edilizi per la realizzazione degli edifici previsti nell'Ambito potrà avvenire anche prima della ultimazione e del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, purché siano stati ultimati tutti i sotto servizi previsti nel progetto esecutivo, e sia stata realizzata al grezzo la viabilità prevista nel progetto medesimo. Tale tempistica non si applica alla realizzazione delle opere di urbanizzazione private interne all'ambito, le quali potranno essere concesionate o permesse dopo o contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a valenza pubblica.
16. nell'Ambito B è ricompresa anche una porzione di terreno, con la relativa cubatura generata (pari a **mc 843**), di proprietà dei lottizzanti dell'Ambito C del PAG2: pertanto detti proprietari dell'ambito C, debbono intervenire per la sottoscrizione anche nella convenzione per l'Ambito B.
17. a seguito dell'approvazione della seconda variante al Piano Guida, nell'ambito D sono collocati mc 460 spettanti al comune che saranno oggetto di accordo in sede di definizione della convenzione dell'ambito medesimo.

\*\*\*

Il Presidente del Consiglio  
F.to Dr. Simone Muraglia